

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
W
CHOJNICACH

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z
DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ

2017 ROK

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach z działalności w 2017 roku.

Szanowni Spółdzielcy

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2017r. i sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym sprowadzała się do realizacji :

- 1) założeń objętych rocznym planem finansowo – gospodarczym;
- 2) wykonywaniu zaleceń i uchwał organów samorządowych;
- 3) wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw.

W roku 2017 Zarząd Spółdzielni działał w składzie:

Jakub Chmurzyński - Prezes Zarządu
Agnieszka Pankau - Członek Zarządu ds. ekonomicznych
Daniel Wirkus - Członek Zarządu

Zarząd podejmował działania mające wpływ na sprawne funkcjonowanie wszystkich działalności mając na uwadze maksymalne wykorzystanie posiadanych możliwości oraz na minimalizację kosztów związanych z administrowaniem powierzonym mieniem. Zarząd w swej działalności koncentrował się na kontynuacji najważniejszych zadań organizacyjno-gospodarczych, a zwłaszcza na:

- dążeniem do uzyskania najlepszych wskaźników ekonomicznych zapewniających właściwą sytuację finansową Spółdzielni;
- prawidłowej eksploatacji i utrzymaniem zasobów w nie pogorszonym stanie technicznym, zapewniając przy tym bezpieczeństwo mieszkańców i polepszenie komfortu zamieszkiwania;
- rozpatrywaniu spraw członkowsko-mieszkaniowych;
- prowadzeniu skutecznej windykacji należności z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokali;
- działalności remontowej zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych.
- przygotowaniu dokumentacji w pozyskaniu środków z Unii Europejskiej w celu rewitalizacji osiedla Drzymały.

W codziennej działalności Zarząd podejmował decyzję wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez Członków Spółdzielni.

Zarząd odbył 39 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 612 uchwał.

I. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE

W 2017r.. Spółdzielnia zrzeszała ogółem: 5132 członków, w tym 87 członków oczekujących na przydział mieszkania spółdzielczego i 330 zarejestrowanych kandydatów.

W związku z wejściem w życie w dniu 09.09.2017 roku Ustawy z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku – członkostwo w Spółdzielni związane jest ściśle z posiadaniem prawa do lokalu. Nie ma obowiązku składania deklaracji członkowskich przy nabywaniu spółdzielczych własnościowych praw do lokali, natomiast nabywając prawo odrębnej własności, należy

określić się, czy chce się zostać członkiem Spółdzielni, składając pisemną deklarację członkowską. Ponadto nie obowiązuje wnoszenie wpisowego i udziału członkowskiego.

Zatem w dniu wejścia w życie Ustawy, wygasło z mocy prawa członkostwo 87 członkom oczekującym, którym w tym dniu nie przysługiwało żadne prawo w tut. Spółdzielni oraz 15 członkom współmałżonkom, którym również nie przysługiwało prawo do żadnego lokalu w Spółdzielni.

Swoje uprawnienia oczekiwania na przyjęcie w poczet członków Spółdzielni utraciła także grupa 330 zarejestrowanych kandydatów.

Ponadto, zgodnie z nowelizacją Ustawy, iż członkostwo związane jest z posiadaniem prawa do lokalu, po przeanalizowaniu wszystkich przydziałów, z dniem 09.09.2017 roku, członkostwo tut. Spółdzielni uzyskało z mocy prawa 714 osób, głównie współmałżonkowie, którym wspólnie przysługują spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Ilość mieszkań w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach na dzień 31.12.2016 roku przedstawia się następująco:

Określenie lokali	Ogółem			
	Razem	lokata.	własn.	odr. wł.
Chojnice - mieszkania (wg przydziału)	3877	71	1819	1987
Czersk - mieszkania (wg przydziału)	320	8	115	197
Ogółem	4197	79	1934	2184

Ogólna ilość mieszkań spółdzielczych na dzień 31.12.2017 roku, w stosunku do stanu na dzień 31.12.2016 roku, uległa dalszemu zmniejszeniu, z uwagi na zawarcie w 2017 roku w Chojnicach - 16 umów i w Czersku - 1 umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych na rzecz członków i przeniesienia własności tych lokali na ich rzecz.

W 2017 roku w zakresie działalności członkowsko - mieszkaniowej, zajmowano się całokształtem spraw związanych z tą działalnością, które wymagają szczegółowego i indywidualnego rozpatrywania, analizowania pod względem obowiązujących przepisów, zwłaszcza w świetle nowelizacji ustawy, jak również wielu wyjaśnień i informacji oraz bieżącego kontaktu z członkami i mieszkańcami zasobów Spółdzielni.

W sprawach dotyczących spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych m.in. zawarto 52 umowy sprzedaży (w tym 3 w Czersku), 8 umów darowizny oraz 1 umowę zamiany wzajemnej. Zawarto też 3 umowy sprzedaży garaży.

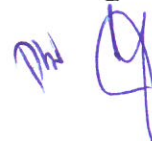
W wyniku rozvodu i podziału majątku wspólnego uregulowano 4 sprawy, a w 24 przypadkach załatwiono dziedziczenia praw do lokali.

W prawach odrębnej własności lokali mieszkalnych m.in. zawarto 34 umowy sprzedaży, 18 umów darowizny (w tym 1 w Czersku) oraz 5 umów o dożywocie.

Uregulowano 28 spraw dotyczących dziedziczenia (w tym 2 w Czersku).

Rada Nadzorcza Spółdzielni w 2017 roku podjęła 2 uchwały o wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni 2 osób z uwagi na zbycie swoich praw do lokali i niezłożenie rezygnacji z członkostwa.

W wyniku dokonania powyższych działań i regulacji praw do lokali (sprzedaż, darowizna, dziedziczenie, zgon, rezygnacje, itp.), w 2017 roku ubyło 119 członków, a przyjęto 117 członków.

2


Jednakże uwzględniając postanowienia nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 roku – w 2017 roku liczba członków uległa zmniejszeniu ogółem o 221 osób, a wzrosła ogółem o 831 osób.

Zatem stan członków tut. Spółdzielni wzrósł ogółem o 610 osób i wynosił na dzień 31.12.2017 roku – 5132 członków.

Na dzień 01.01.2017 roku Spółdzielnia posiadała 3 mieszkania (w Chojnicach) nie zamieszkałe, zdane do dyspozycji Spółdzielni. Spośród tych mieszkań – 2 mieszkania zostały zbyte w drodze przetargu ustnego oraz ofertowego i zawarte zostały umowy notarialne o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży tych lokali, natomiast 1 mieszkanie pozostało nie zasiedlone. Ponadto w grudniu 2017 roku do dyspozycji Spółdzielni zdano jeszcze 1 mieszkanie z odzysku (w Chojnicach). Było ono przekazane do dyspozycji Spółdzielni w wyniku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu. Zwalniane mieszkania oferowano członkom oczekującym, którzy nie mieli zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. W przypadku nie zgłoszenia przez nich gotowości zawarcia umów Zarząd podejmował uchwały o ogłoszeniu przetargów i negocjacji.

Ogłaszano w prasie, radiu i na stronie internetowej Spółdzielni przetargi ustne, ofertowe oraz informacje o możliwości negocjacji. Wywieszano banery informacyjne o sprzedaży w oknach wolnych mieszkań, umieszczano informacje na portalu internetowym OLX oraz udostępniano mieszkania do oglądania. Prowadzono rozmowy i wyjaśnienia, które doprowadziły ostatecznie do sprzedaży w 2017 roku łącznie 2 mieszkań, dla których przygotowywano zaświadczenia i dokumenty niezbędne dla Banków, w celu uzyskania środków finansowych przez osoby kupujące oraz dla Kancelarii Notarialnej w celu zawarcia umów. Zatem na dzień 31.12.2017 roku Spółdzielnia posiadała ogółem 2 mieszkania nie zamieszkałe, które w 2018 roku będą zasiedlane zgodnie ze Statutem i Regulaminem.

Spółdzielnia posiada rejestr spółdzielczych własnościowych lokali, dla których założono księgi wieczyste (w myśl art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Ich ewidencję prowadzi się w rejestrze mieszkań własnościowych, stosując odpowiednią informację przy nazwisku członka – numer KW i datę założenia.

Przygotowanie i opracowanie wniosków o odrębną własność, potrzebnej do zawarcia aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz postępowania wieczystoksięgowego, nadal wymaga w Spółdzielni dużego zaangażowania i nakładu pracy.

Ogółem na dzień 31.12.2017 roku - 2184 lokale mieszkalne posiadały status prawa odrębnej własności (w tym 197 lokali w Czersku) oraz 32 garaże posiadały status prawa odrębnej własności (59 garaży nadal posiada status własnościowego prawa).

Stan mieszkań, garaży - na dzień 31.12.2017 roku z podziałem na:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan mieszkań 01.01.2017r.	Zmiany z tyt.		Stan mieszkań 31.12.2017r.
			Wyłączenie z Administr. przez SM	Odrębna własność	
1.	Mieszkania lokatorskie	85	-	6	79
	w tym: - Chojnice	77	-	6	71
	Czersk	8	-	0	8
2.	Mieszkania własnościowe	1945	-	11	1934
	w tym: - Chojnice	1829	-	10	1819
	Czersk	116	-	1	115
3.	Mieszkania poza majątkiem Spółdzielni				

Lp.	Wyszczególnienie	Stan mieszkań 01.01.2017r.	Zmiany z tyt.		Stan mieszkań 31.12.2017r.
			Wyłączenie z Administr. przez SM	Odrębna własność	
	Odrębna własność członków	2167	-	17	2184
	w tym: - Chojnice	1971	-	16	1987
	- Czersk	196	-	1	197
4.	Garáže				
	w tym: - Chojnice	91	-	0	91
	- odrębna własność	32	-	0	32

II. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Majątek trwały

W skład majątku trwałego zarządzanego przez Spółdzielnię wchodzi:

- grunty własne i prawo użytkowania wieczystego gruntów,
- budynki mieszkalne i niemieszkalne, w tym garaże,
- pozostałe środki trwałe: maszyny, urządzenia, wyposażenie, środki transportu,
- wartości niematerialne i prawne.

W roku sprawozdawczym zmniejszeniu uległa wartość:

- | | |
|--|------------|
| • gruntów własnych w Chojnicach i Czersku o kwotę | 43 207,19 |
| • budynków mieszkalnych w Chojnicach i Czersku o kwotę | 383 130,71 |
| • budynków niemieszkalnych-garaży w Chojnicach o kwotę | 0,00 |
| • budynków niemieszkalnych-garaży w Czersku o kwotę | 0,00 |


w związku z zawarciem umów ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków Spółdzielni w Chojnicach i Czersku.

Zmiany w majątku trwałym przedstawiono w tabelach:

Wyszczególnienie	Jedn.miar	Ogółem stan na 01.01.2017r.	Zmniejszenie z tyt. odrębnej własności	Zmniejszenia z tyt. darowizny Urząd Miejski	Zwiększenie wartości, nowy środek trwały	Ogółem stan na 31.12.2017r.
Grunty własne	m ²	154.926,94	1.128,03	-	110	153.908,91
Zabudowane						

w tym: Chojnice	m ²	132.375,83	1.053,17	-	110	131.432,66
Czersk	m ²	6.965,11	74,86	-		6.890,25
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	m ²	15.586,00	-	-		15.586,00
Wartość gruntów własnych	zł.	5.477.187,62	43.207,19	-	8.795,94	5.442.776,37
Zabudowane						
w tym: Chojnice	zł.	4.939.566,85	41.309,49	-	8.795,94	4.907.053,30
Czersk	zł.	176.541,55	1.897,70	-		174.643,85
Niezabudowane						
w tym: Chojnice	zł.	361.079,22	-	-		361.079,22
Wartość budynków mieszkalnych						
w tym: Chojnice	zł.	44.843.620,96	383.130,71	-	46.147,60	44.506.637,85
Czersk	zł.	42.271.230,59	355.784,36	-	8.678,00	41.924.124,23
	zł.	2.572.390,37	27.346,35	-	37.469,60	2.582.513,62
Wartość budynków niemieszkalnych i garaży		5.212.922,28			4.808,94	5.217.731,22
w tym: Chojnice		5.209.664,44		-	4.808,94	5.214.473,38
Czersk	zł.	3.257,84	-	-	-	3.257,84
	zł.		-	-		
	zł.		-	-		
Budowle	zł.	170.336,04	-	-	-	170.336,04

5



Na dzień 01.01.2017r. Spółdzielnia posiadała 140 budynków, ich podział i powierzchnie przed i po zmianach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Stan na 01.01.2016r.	Wyłączenie z adm. przez SM	Stan majątku na 31.12.2016r.	W tym Chojnice	Czersk
1	Budynki	szt.	140		140	131	9
	w tym:						
	- mieszkalne	szt.	117		117	109	8
	- niemieszkalne	szt.	23		23	22	1
	w tym:						
	komp. garażowe	szt.	9		9	9	-
2	Lokale ogółem	szt.	4 314		4 314	3.992	322
	w tym:						
	- mieszkalne ogółem	szt.	4 199		4 199	3.879	320
	w tym ust.odr.własn.	szt.	2 168		2.185	1.988	197
	- niemieszk.ogółem	szt.	115		115	113	2
	w tym garaże ogółem	szt.	91		91	91	
	garaże ust.odr.własn.	szt.	32		32	32	
3	Powierzchnia	m ²	215.807,00		215.807,00	200.421,50	15.385,50
	użytkowa lokali w tym:						
	- mieszkalne ogółem	m ²	206.366,00		206.366,00	191.016,50	15.349,50
	w tym ust.odr.własn.	m ²	110.722,30		111.564,40	101.792,80	9.711,60
	- niemieszkalne ogółem	m ²	9.441,00		9.441,00	9.405,00	36,00
	w tym garaże ogółem	m ²	1.482,60		1.482,60	1.482,60	

PH A 6

	garaże ust.odr.własn	m ²	522,60		522,60	522,60	
--	----------------------	----------------	--------	--	--------	--------	--

III. GOSPODARKA REMONTOW W 2017r.

W 2017 roku działania Zarządu ukierunkowane były na kontynuację zadań rozpoczętych w latach poprzednich, oraz na dalszą poprawę stanu technicznego budynków instalacji wewnętrznej budynków: centralnego ogrzewania, gazowej i wodno – kanalizacyjnej oraz poprawę wizerunku i estetyki osiedli.

1. Roboty termo-modernizacyjne – pokrycie dachów papą termozgrzewalną.

W roku 2017 kontynuowano prace termo-modernizacyjne zmierzające do uszczelnienia powierzchni połaci dachowych papą termozgrzewalną podkładową P-V100S35SBS oraz papą termozgrzewalną wierzchniego krycia W-PYE PV (min.) 200S5 SBS.

Prace uszczelniające zostały wykonane kompleksowo tzn. zmianą opierzeń blacharskich, założeniem nowych rynien i opierzeń na murkach ogniowych. Większość prac związana była z usunięciem skutków huraganu.

Zakres wykonanych prac:

- Chojnice- remont dachów i kominów – 14 367,52 zł

Prowadzone prace w sposób zasadniczy wpływają na poprawę warunków szczelności połaci dachowej i w zdecydowany sposób przyczyniają się do działań związanych z prowadzoną przez Zarząd Spółdzielni polityką oszczędności środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie dachów.

Łączny koszt wykonania robót związanych z położeniem papy termozgrzewalnej stropodachów i usunięciem skutków huraganu wyniósł 14 367,52 zł

2. Stolarka okienna.

W 2017r. zarejestrowano 73 wnioski na wymianę stolarki okiennej. Poza tym spółdzielnia partycypowała w kosztach wymiany okien u 2 lokatorów pomagając w ten sposób osobom gorzej usytuowanym.

Łączny koszt wymiany stolarki okiennej przy wpłacie własnej lokatora 100 % w roku 2017 wyniósł **3 684,29** zł z tego:

- Chojnice – 3 684,29 zł

Łączny koszt wymiany stolarki okiennej na 50 % w roku 2017 wyniósł **1 904,13** zł z tego:

- Chojnice – 1 904,13 zł

Łączny koszt refundacji za stolarkę okienną w roku 2017 wyniósł – **109 639,74** zł z tego:

- 4) Chojnice – 94 048,85 zł

- 5) Czersk – 15 590,89 zł

PH 9⁷

3. Roboty instalacyjne.

Roboty instalacyjne prowadzono w celu eliminacji m.in. zapowietrzenia instalacji, likwidacji przecieków, właściwej pracy urządzeń pomiarowych.

W zasobach mieszkaniowych, administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową wykonano:

Remont instalacji gazowej – **13 846,40 zł** w tym:

- wymiana instalacji gazowej
- dokumentacja projektowa

Remont instalacji CO i CW –	1 722,27zł
Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej –	47 148,73zł
Różne roboty instalacyjne –	6 774,73zł
Zawory podpionowe –	83 581,20zł
Zawory do regulacji CW –	168 376,32zł
Razem roboty instalacyjne –	321 449,65zł

4. W robotach budowlanych wykonano:

• Remont chodników –	151 684,21zł
• Remont balkonów i loggii –	2 000,00zł
• Malowanie klatek schodowych wraz z piwnicami, pralniami, suszarniami –	357 625,03zł
• Wymian, naprawa drzwi wejściowych –	17 250,00zł
• Remont i naprawa kominów –	6 963,00zł
• Różne roboty budowlane –	29 426,54zł
• Montaż instalacji domofonów na klatkach schodowych –	27 120,00zł

5. Koszty związane z „Rewitalizacją” – 1 968,00zł

Razem wykonanie funduszu remontowego 1 045 082,11zł

Odpis na fundusz remontowy 4 446 518,90zł

Nadwyżka bilansowa 682 151,23zł

Premia termo-modernizacyjna 153 051,28zł

Inne wpływy (wpłaty lokatorów za okna)	4 666,36zł
Odsetki od kredytu	163 762,77zł
BO funduszu remontowego:	- 6 336 383,73zł
BZ funduszu remontowego:	- 2 258 840,84zł

IV. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH I CZYNSZOWYCH

Przykładem lat ubiegłych windykacja należności od mieszkańców i najemców lokali użytkowych jest priorytetem w działaniach władz spółdzielni. Z problemami zadłużeń borykają się wszystkie podmioty sektora spółdzielczości mieszkaniowej. Podejmowane działania są trudne, a na ich skuteczność istotny wpływ mają obowiązujące uregulowania prawne, bardziej chroniące dłużnika niż wierzyciela.

Podejmowanymi działaniami windykacyjnymi w Spółdzielni najczęściej są:

- rozkładanie zadłużenia na raty – 54 decyzje
- wysyłanie wezwań do zapłaty – 334 wezwań
- rozmowy z dłużnikami na temat możliwości spłaty zadłużenia
- kierowanie sprawy na drogę sądową
- monitorowanie dłużników
- potwierdzanie sald - 560

Zadłużenie ogółem w roku 2017 wyniosło **1 411 257,32zł** z tego:

na lokalach mieszkalnych - 1 238 432,75zł
na lokalach użytkowych - 172 824,57zł

i w stosunku do 2016r. wskaźnik uległ zmniejszeniu w lokalach mieszkalnych z 6,26% na 5,73%, w lokalach użytkowych z 12,22% na 11,98%.

Ponadto Zarząd w 54 przypadkach pozytywnie ustosunkował się do próśb lokatorów zalegających z opłatami eksploatacyjnymi rozkładając zadłużenie na raty.

Jeżeli wszystkie działania windykacyjne nie przyniosły oczekiwanych efektów, sprawy kierowano do sądu. Na koniec 2017r. sprawy skierowane do sądu opiewały na kwotę 180.225,33zł.

W przypadku osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu i długotrwale zalegających z opłatami Spółdzielnia podejmowała działania zmierzające do odzyskania lokali. W 2017r. odzyskano 1 lokal, który został wystawiony do sprzedaży w drodze przetargu.

Osobom o niskich dochodach spełniającym wymogi określone w ustawie z dnia 21.06.2001r. o dodatkach mieszkaniowych przyznawane są przez Urząd Gminy dodatki mieszkaniowe. W 2017r. z takich dodatków skorzystało średnio 127 osób na łączną kwotę 248 748,99zł.

Efekty działań windykacyjnych pozwoliły na utrzymanie zadłużeń na dotychczasowym poziomie co nie stwarza zagrożenia dla utrzymania płynności finansowej w spółdzielni.

V. KOSZTY, PRZYCHODY I WYNIK ZA 2017r.

Koszty i przychody w roku sprawozdawczym księgowano w rozbiciu na poszczególne nieruchomości w Chojnicach i Czersku.

W nieruchomościach księgowano oddzielnie na zasoby mieszkaniowe i garaże oraz na koszty pozostałej działalności gospodarczej, zgodnie z wymogami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, która obowiązuje Spółdzielnię od 01.01.2007r.

 9

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkalne i garaże)

Lp	Wyszczególnienie	Ogółem przychody	Ogółem koszty	Wynik
1	Eksploatacja	9 426 508,28	9 284 597,39	141 910,89
2	CO i CW	6 316 988,46	6 316 988,46	0,00
3	Gaz	499 932,78	499 932,78	0,00
4	ZW	2 852 853,81	2 852 853,81	0,00
5	Rozl. CO i CW	108 265,45	108 265,45	0,00
6	Opłata śmieciowa	1 198 657,10	1 198 657,10	0,00
7	Zasoby wł. w zarządzaniu obcym	16 821,24	16 821,24	0,00
8	Koszt własny sprzedaży	1 037,39	1 037,39	0,00
7	Własny obrót wewnętrzny	236 686,71	236 686,71	0,00
8	Koszty i przychody finansowe i operac.	244 170,34	74 306,82	169 863,52
9	Garaże	61 494,48	35 953,02	25 541,46
	Razem lokale mieszkalne	20 719 245,70	20 551 793,35	167 452,35
	RAZEM	20 963 416,04	20 626 100,17	337 315,87

Wynik na gospodarce pozostałymi zasobami (lokale użytkowe)

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1	Eksploatacja	1 506 693,87	529 149,30	977 544,57
2	CO i CW	100 244,05	100 244,05	0,00
3	ZW	28 536,00	28 536,00	0,00
4	Gaz	3 673,15	3 673,15	0,00
5	Opłata śmieciowa	16 862,30	16 862,30	0,00
6	Koszty i przychody finansowe i operac.	351 504,73	12 187,04	339 317,69
		2 007 514,10	690 651,84	1 316 862,26
7	Pożytki lok. mieszk.	63 287,36	0,00	63 287,36
8	Dodatkowe przych.	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	2 070 801,46	690 651,84	1 380 149,62

Eksploatację zasobów mieszkaniowych prowadzi się na zasadzie działalności bezwynikowej co oznacza, że „różnica między kosztami a dochodami zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym”.

Rok 2017 zakończyliśmy jak widać w powyższej tabeli nadwyżką przychodów z opłat nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 337 315,87zł (per saldo), która w myśl art. 6 ust.1 z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększy odpowiednio przychody lub koszty w danych nieruchomościach w 2018r. Ustalony wynik ze sprzedaży (poza GZM), pozostałej działalności po potrąceniu podatku dochodowego wynosi 1.113 563,07zł w tym pożytki na kwotę 51 262,36zł.

VI. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, KULTURALNA I OŚWIATOWA

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach prowadziła statutową działalność społeczną, oświatową i kulturalną dla członków Spółdzielni i ich rodzin w oparciu o potrzeby mieszkańców, możliwości finansowe i lokalowe. Działalność ta prowadzona była na bazie dwóch świetlic, tj. przy ul. Młodzieżowej 35 i Łanowej 11A.

Świetlica ul. Łanowa 11 A

zajęcia stałe: Zajęcia plastyczne, spotkania Kółka Hafciarskiego, zajęcia zabawowo-taneczne, Aerobic dla seniora, spotkania Klubu Seniora.

Prócz zajęć stałych mieszkańcy brali udział w imprezach okolicznościowych takich jak: spotkania noworoczne i karnawałowe, Bal Przebierańców, spotkanie z Kolędą, Dzień Kobiet, Dzień Matki, Dzień Dziecka, wspólna wycieczka dla wszystkich mieszkańców do Koszalin-Mielno, Bal Seniora, warsztaty deкупаż, wykonywania stroików świątecznych i wykonywania różnorodnych ozdób świątecznych. Spotkanie opłatkowe.


Świetlica ul. Młodzieżowa 35 -zajęcia stałe:

spotkania Klubu Kobiet, zajęcia Kółka Plastycznego dla dzieci i młodzieży i dorosłych, spotkania Klubu Seniora, zajęcia zabawowo-taneczne, Aerobic dla pań i panów 50+.

Dla mieszkańców zorganizowano imprezy: Spotkanie z Kolędą, zajęcia w okresie ferii i wakacji letnich dla dzieci i młodzieży ze wszystkich osiedli. Spotkanie Noworoczne Klubu Seniora i Klubu Kobiet. Obchody 10-lecia klubu Kobiet połączone z wystawą prac Wycieczka do Koszalin-Mielno. Nordic walking. Mieszkańcy ochoczo brali udział w obchodach Osiedlowych Dni Seniora w ramach, którego zorganizowano: spotkania Chóru osiedlowego, Bal Seniora. Warsztaty wykonywania stroików świątecznych, różnorodnych ozdób świątecznych. Spotkanie Mikołajkowe, opłatkowe i wystawa prac plastycznych wykonanych przez dorosłych.

VII. WYKAZ SPRAW SĄDOWYCH

	Powód/ Wnioskodawca	Pozwany/ Uczestnik	Sygn. akt	WPS	Przedmiot	Stan
1.	SM Chojnice	TGI Sp. z o.o. z/s w Chojnicach	VI GC 563/17	50.947 zł	O uznanie za bezskuteczną czynności prawnej	W toku
2.	SM Chojnice	Z.H.U.P. WALTER Toruń	VI GC 658/15	20.000 zł	Wykonanie zastępcze Książąt Pomorskich 20	W toku

 11

3.	SM Chojnice	Z.H.U.P. WALTER Toruń	VI GC 645/15	40.000 zł	Wykonanie zastępcze Obrońców Chojnic 9	W toku
4.	Pracownik SM	SM Chojnice	IV P 99/1	-	Przywrócenie do pracy	Zakończona

VIII. WNIOSKI KOŃCOWE

1. Sytuacja finansowa utrzymana na dobrym poziomie, zapewniającym bezpieczeństwo finansowe spółdzielni. Racjonalna gospodarka finansowa sprawiła, że działalność spółdzielni zamknęła się dodatnim wynikiem netto w kwocie 1 113 563,07zł.
2. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych kontynuowano proces ustanawiania odrębnej własności lokali. W 2017r. wyodrębniono 17 lokali.
3. Spółdzielnia posiada zobowiązania kredytowe na łączną wartość **8.715.997,32zł** z czego:
 - 3 156 874,78zł są to kredyty tzw. „starego portfela”
 - 5 559 122,54zł są to kredyty zaciągnięte na termomodernizację budynków.
4. Przeciętne zatrudnienie w okresie sprawozdawczym to 66,80 etatów z czego na stanowiskach nierobotniczych 23,80 etatów, na stanowiskach sprzątaczk 20 etatów oraz na stanowiskach konserwator 23 etatów.
5. Osobowy fundusz płac zaplanowany na kwotę 3 035 950,00zł wykorzystano w kwocie 2.807.020,42zł co stanowi 92,46% w stosunku do wielkości planowanej. W tym wynagrodzenie Zarządu na łączną kwotę 255 879,28zł, wynagrodzenie Rady Nadzorczej w kwocie 40 200,00zł
Ponadto w 2017r. wypłacone zostały wynagrodzenia w ramach bezosobowego funduszu płac w kwocie 68 682,95zł
Łączny koszt wynagrodzeń w 2017r wyniósł 2 875 703,37zł.

VIII. KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach realizuje roczne plany finansowo-gospodarcze oraz remontowe zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia Mieszkaniowa jako samodzielna jednostka organizacyjna realizuje statutowe cele w oparciu o wolę członków Spółdzielni przy czym mandat do kontroli i nadzoru realizowanych zadań

posiada Rada Nadzorcza. Zarząd ma obowiązek przedkładać Radzie Nadzorcze projekty i propozycje realizacji zadań, przy czym istotnym elementem w planowaniu jest czynnik ekonomiczny zgodnie z możliwością finansową danej nieruchomości.

W dalszym ciągu jednym z najważniejszych planów rozwojowych na najbliższy okres jest pozyskanie środków z funduszy unijnych na rewitalizację osiedli zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach. Prace przeprowadzone zostaną w ramach projektu podobszar Dworcowa, do którego zaliczamy tereny spółdzielcze znajdujące się przy ulicach: Spółdzielczej, Łanowej, Budowlanych, Drzymały 28. Prace te będą obejmowały remonty części wspólnych w budynkach wielorodzinnych, zagospodarowanie terenów zielonych, stworzenie miejsc rekreacji dla seniorów i dzieci oraz utwardzenie terenów.

Szacowany łączny koszt rewitalizacji wynosi 2 167 000,00zł, z czego dofinansowanie wynosi 33,13%, w wysokości 718.000,00zł.

Spółdzielnia będzie uczestniczyła w części wydatków związanych z wykonaniem placów zabaw i siłowni zewnętrznych realizowanych w ramach funduszy samorządowych, które polegać będą na przygotowaniu i ogrodzeniu terenów, zakupieniu oraz usytuowaniu ławek i koszy na śmieci.

Osobnym zagadnieniem są problemy dotyczące remontów ciągów pieszo-jezdnymi, dróg i miejsc postojowych. Zarząd w miarę możliwości finansowych stara się remontować oraz tworzyć nowe miejsca parkingowe celem poprawy komfortu życia mieszkańców osiedli.

W planach rozwoju Spółdzielni Zarząd rozważa rozpoczęcie inwestycji związanej z wybudowaniem budynku mieszkalnego na terenach własnych Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni

CZŁONEK ZARZĄDU
ds finansowo-ekonomicznych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Agnieszka Pankau

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Chmurzyński

